

|       |                                            |                                 |              |                   |   |
|-------|--------------------------------------------|---------------------------------|--------------|-------------------|---|
| 用途    | 収益物件（一棟）・マンション 物件名：シャルマンフジ                 |                                 |              |                   |   |
| 所在地   | 住居表示                                       | 東京都品川区大井5-22-9                  |              |                   |   |
|       | 地番                                         | 東京都品川区大井5-4679-20               |              |                   |   |
| 交通    | JR各線 西大井駅 徒歩13分 / JR京浜東北線 大森駅 徒歩13分        |                                 |              |                   |   |
| 地積    | 152.52 m <sup>2</sup> (46.13 坪) 公簿         |                                 |              |                   |   |
| 価格    | 2億2800万円（税込）                               |                                 |              |                   |   |
| 地目    | 宅地                                         | 用途地域                            | 第1種中高層住居専用地域 |                   |   |
| 容積率   | 200%                                       |                                 | 建蔽率          | 60%               |   |
| 都市計画法 | 市街化区域                                      |                                 |              |                   |   |
| 防火指定  | 準防火地域                                      |                                 | 高度指定         | 第2種高度地区           |   |
| 日影規制  | 3h-2h/4m                                   |                                 | 都市計画         | 無・有（            ） |   |
| その他   | 景観法、宅地造成及び特定盛土規制法、航空法                      |                                 |              |                   |   |
| 道路    | 北東側約4m（公道）間口約10.12m / 南西側約2.88m（公道）間口約7.4m |                                 |              |                   |   |
| 道路負担  |                                            |                                 |              |                   |   |
| 現況    | 賃貸中                                        | 築年                              | 平成30年 10月築   | 検済                | 有 |
| 建物    | 構造                                         | 鉄骨造陸屋根 3階                       |              |                   |   |
|       | 延床面積                                       | 226.68 m <sup>2</sup> (68.57 坪) |              |                   |   |
| 引渡し   | 相談                                         |                                 | 施工会社         |                   |   |

備考 年額収入8,520,000円 月額収入710,000円 表面 利回り 3.73% 満室想定

※敷地内北東側にゴミストッカーと宅配ボックスが増設されています

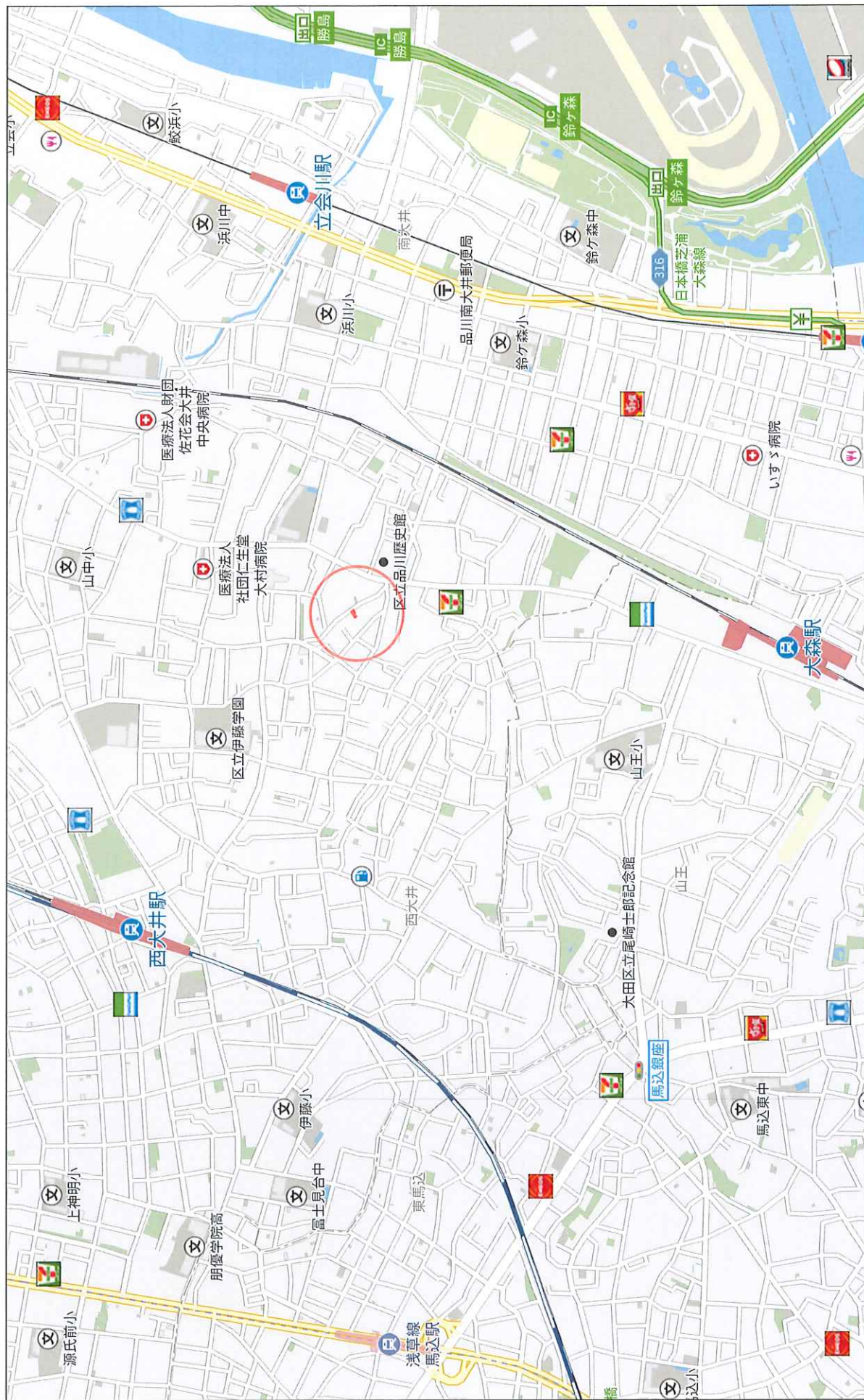
※旭化成不動産レジデンス株式会社と締結されている一括賃貸契約は解除予定です

R7年度固都税額（相当額）：年額496,347円

R7年固定資産評価額：土地55,271,040円 建物19,985,200円

物件ルート：売主⇒当社

万一、売却済みの場合はご容赦ください。



500m

Copyright(C)2025 ZENRIN CO., LTD.

株式会社ミタ・コーポレーション  
P220002980-20250904142551  
禁断複製



品川区, 東京都

Google ストリートビュー

2022年10月 他の日付を見る



撮影日: 2022年10月 © 2025 Google



※当レントローラについては、更新時点における据置費・増築となっており、将来的に内装に変更の可能性がございます。

※据置費料につきましては、物価や市場状況等により将来的に変動する可能性があります。

※据置費の賃料につきましては、特定の賃料になります。

※当坪への入金金額が異なるため、実際の賃料と変動が生じる可能性があります。

| [単位:円](税別) |           |           |        |
|------------|-----------|-----------|--------|
| 現況         |           | 清算想定      | 賃料稼働率  |
| 賃料(月額)     | 710,000   | 710,000   | 100.0% |
| 駐車場賃料(月額)  | 0         | 0         | -      |
| その他(月額)    | 0         | 0         | -      |
| 月額総収入      | 710,000   | 710,000   | 100%   |
| 年間総収入      | 8,520,000 | 8,520,000 | 100%   |

| 稼働状況   |                  | 稼働率    |
|--------|------------------|--------|
| 稼働戸数   | 6戸               | 100.0% |
| 総戸数    | 6戸               |        |
| 稼働中面積  | 187.82㎡ (56.79坪) | 100.0% |
| 総賃貸面積  | 187.82㎡ (56.79坪) |        |
| 駐車場稼働数 | 0台               |        |
| 総台数    | 0台               | -      |

| 数値       |           |
|----------|-----------|
| 建物敷金等    | 676,000   |
| (承継敷金等)  | (676,000) |
| 駐車場敷金    | 0         |
| (承継敷金)   | (0)       |
| 敷金合計     | 676,000   |
| (承継敷金合計) | (676,000) |

| 部屋<br>番号 | 用途 | 間取り  | 状況  | 入居者 | 賃貸面積   |        | 敷金等     | 原契約<br>開始日 | 更新契約<br>開始日 | 更新契約<br>終了日 | 賃料      |       | 備考欄(属性等)      |
|----------|----|------|-----|-----|--------|--------|---------|------------|-------------|-------------|---------|-------|---------------|
|          |    |      |     |     | ㎡      | 坪      |         |            |             |             | 賃料      | 共益費   |               |
| 101      | 住居 |      | 入居中 | 個人  | 38.50㎡ | 11.64坪 | 135,000 | 2025/08/29 | 2025/08/29  | 2026/08/28  | 135,000 | 5,000 | リースバック契約書締結予定 |
| 102      | 住居 | 1K   | 入居中 | 個人  | 25.00㎡ | 7.56坪  | 89,000  | 2024/12/04 | 2024/12/04  | 2026/12/03  | 89,000  | 6,000 |               |
| 201      | 住居 | 1LDK | 入居中 | 法人  | 38.50㎡ | 11.64坪 | 132,000 | 2022/06/26 | 2024/06/25  | 2026/06/25  | 132,000 | 4,000 |               |
| 202      | 住居 | 1K   | 入居中 | 個人  | 25.00㎡ | 7.56坪  | 89,000  | 2018/10/31 | 2024/10/31  | 2026/10/30  | 94,000  | 4,000 |               |
| 301      | 住居 | 1LDK | 入居中 | 個人  | 38.50㎡ | 11.64坪 | 140,000 | 2024/12/12 | 2024/12/12  | 2026/12/11  | 140,000 | 5,000 |               |
| 302      | 住居 | 1K   | 入居中 | 法人  | 22.32㎡ | 6.75坪  | 91,000  | 2024/07/06 | 2024/07/06  | 2026/07/05  | 91,000  | 5,000 |               |
|          |    |      |     |     |        |        |         |            |             |             | 140,000 | 5,000 |               |
|          |    |      |     |     |        |        |         |            |             |             | 95,000  | 6,000 |               |
|          |    |      |     |     |        |        |         |            |             |             | 136,000 | 4,000 |               |
|          |    |      |     |     |        |        |         |            |             |             | 98,000  | 4,000 |               |
|          |    |      |     |     |        |        |         |            |             |             | 145,000 | 5,000 |               |
|          |    |      |     |     |        |        |         |            |             |             | 96,000  | 5,000 |               |
|          |    |      |     |     |        |        |         |            |             |             | 14,222  |       |               |

単位:円(税別)